

Til
Planavdelinga,
Osterøy Kommune

Merknader til planforslag – Reguleringsplan for Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Regulering av bustadareal i Haus sentrum er svært tiltrengd, og etterspurd av bygda. Det er difor viktig at planen ikkje inneheld for mange element som gjer oppføring og gjennomføring av eit eventuelt leilighetsbygg vanskeleg både praktisk og økonomisk.

Mjelde Bygg AS har difor følgjande merknader til planforslaget/føresegner:

1.5:

Det nevnt at planområdet skal nyttast til mellom anna kommunaltekniske anlegg (BT), dette er ikkje markert i kart. Me reknar med at eksisterande anlegg øst for Kiwi-bygget skal nyttast vidare, og eventuelle utbetringar/utvidingar soleis skjer utanfor planområdet.

3.1.4:

Det må kome klart fram at renovasjonsteknisk plan (RTP) for tiltak på BBB er begrensa til tiltak på BBB, og ikkje skal omfatta felles løysing for til dømes verksemder eller andre bueiningar i eller utanfor planområdet.

3.1.8:

Planlegging og prosjektering av vegar og fortau (Felt o_SV1, o_SV2, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SH) bør utførast, og godkjennast av vegeigar uavhengig av tiltak på BBB.

3.2.1:

Det må kunne gjevast igangsetjingsløyve for tiltak på BBB før felt o_SV1 og o_SF1 vert ferdigstilt og gjeve bruksløyve.

3.3.1

Om felt o_SV1 og o_SF1 kan utførast og gjevast bruksløyve på i samband med tiltak på BBB, uavhengig av annan infrastruktur i plankartet, bør det kome klart fram av dette føresegnet.

3.3.2

Ordlyden må ha rom for at det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BBB med unnatak frå gjeldande føresegner, men ikkje ferdigattest før føresegner er dokumentert ferdigstilt.

4.1.2

Når det gjeld retningslinjer for møneretning og mønehøgd vert det referert til plankart. Plankartet viser ikkje maksimal mønehøgd og retning.

Det er uheldig at planen begrensar tiltak på BBB til å ha tak med mellom 20 og 25 grader. Det må vera rom for å vurdere andre takløyvingar, til dømes flatare pulttak, eller flatt tak som også gjer det mogleg med takterrasser eller anna uteopphaldsareal.

Mjelde Bygg AS ønskjer dialog med kommunen på det som gjeld høgde og takvinkel, før det vert vedtatt i planen.

4.1.3

Dersom ein ønskjer eit tiltak med til dømes 14 bueiningar i BBB, utløyser det krav om leikeareal på nærare 300m² innanfor eit svært begrensa område. Det er mot sin hensikt å ha krav om eit slikt omfattande leikeareal i eit etablert sentrumsområde, med allereie god tilgang på leikeareal og anna areal både ved skule, barnehage og idrettsplass, og i tillegg flotte areal til rekreasjon og annan aktivitet rundt og i sentrum. Planen inneheld også eit regulert gatetun i tilknytning til butikkbygget.

4.1.8 - 4.1.12

Om ein leikeplass med minimumskrav på storleik som følgjer antall bueiningar i BBB, skal kallast offentleg leikeplass for heile Hausbygda, burde det i samråd med grendalag og andre organisasjonar heller finnast eit område utanfor planområdet som kan nyttast til ein større offentleg leikeplass. Men det er likevel allereie god tilgang på leikeareal og anna areal både ved skule, barnehage og idrettsplass, og i tillegg flotte areal til rekreasjon og annan aktivitet rundt og i sentrum.

Det er regulert eit areal SGT (gatetun) på 320m² i planen. Gatetunet er tenkt som felles samlingsplass ved til dømes tilstelningar i bygda. Definisjonen på gatetun er ein veg som er bygd for opphald og leik, men der det er mogleg også for trafikantar å køyre. Gatetun er trafikk på fotgjengarens premissar. Her skal det vera plantar, benkar og bord, eventuelt sandkassar og leikeapparat. Med SGT og areal for leik (BLK) på 160m² slik det er teikna i planen, i tillegg til øvrig areal i bygda, vil Haus sentrum ha eit godt tilbod for leik og opphald.

Ein moglegheit til å få bygga nye leiligheter midt i Haus sentrum bør ikkje begrensast av ein offentleg leikeplass når det likevel finnast andre eksisterande område for slike høve i bygda. Me ynskjer difor at areal avsatt til leik (BLK) vert fastsatt i den storleiken det no er teikna inn i planen, uavhengig av antal bueiningar i eit eventuelt leiligheitsbygg.

Til plankartet:

Det er teikna byggjegrænse 4 meter i BBB mot leikeplass BLK. Me ynskjer denne grænse redusert til 2 meter. Noko som vil gje meir plass til bygningen, utan at det går utover areal på BLK.

Haus, 31.07.2022

For Mjelde Bygg AS;
Dagleg leiar
Mats Hatland
mats@mjeldebygg.no